



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: abprostranstvo@mail.ru

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

Технико-экономическое обоснование

возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Гостиничное обслуживание" земельному участку с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 в связи с размещением объекта капитального строительства - гостиницы на 8 мест

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск
2022 г.

Оглавление

Введение	1
1. Современное состояние рассматриваемой территории	2
1.1 Расположение в структуре населенного пункта	2
1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории.....	2
1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию.....	3
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования	4
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	4
2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	4
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	4
2.3.1 Озеленение и благоустройство	5
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура.....	5
2.3.3 Инженерная инфраструктура.....	6
2.4 Техничко-экономические показатели	7
2.5 Пожарная безопасность	8
Вывод	10
Приложение	11

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 «Гостиничное обслуживание (4.7)» в связи с размещением объекта капитального строительства – гостиницы на 8 мест.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденный Решением Смоленской районной Думы № 56 от 26.08.2021;
- Правила землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные Решением Смоленской районной Думы № 57 от 26.08.2021;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 67:18:0030201:3509;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание с кадастровым номером 67:18:0030201:3447.

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 расположен в деревне Быльники Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области. С запада территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:18:0030201:3422 (разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, для жилищного строительства), с юга – с земельным участком с кадастровым номером 67:18:0030201:949 (разрешенное использование – для жилищного строительства), с востока - с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с севера – с земельным участком с кадастровым номером 67:18:0030201:3001 (разрешенное использование - для размещения цеха по производству жалюзи, административно-бытового и складского зданий, производственная база).

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:18:0030201:3509.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Корохоткинское сельское поселение, д Быльники.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1223 м².

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для жилищного строительства.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области рассматриваемая территория расположена в жилой функциональной зоне.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

В соответствии с генеральным планом Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области минимальные отступы от границ земельных участков со стороны красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков - 6 метров. Данный регламент не выполняется: отступы от границ земельного участка здания планируемой гостиницы составляют с северной стороны - 0,9-1,3 м, с западной стороны - 1,3-1,34 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области предельная высота зданий, строений, сооружений составляет 15 метров (3 надземных этажа). Данный регламент выполняется: рассматриваемый объект капитального строительства является 2-этажным.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Общественное питание (4.6)» составляет 65%, для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (4.7)» - 80%. Данный регламент

выполняется: процент застройки рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 составляет 14%.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение гостиницы на 8 мест общей площадью 137,7 м² (объект капитального строительства с кадастровым номером 67:18:0030201:3447), кафе общей площадью 116,2 м² (объект капитального строительства с кадастровым номером 67:18:0030201:2736) и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Регламентом территориальной зоны Ж1 допускается размещение объектов общественного питания (основной вид разрешенного использования). Размещение объектов гостиничного обслуживания относится к условно разрешенным видам использования.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

На рассматриваемой территории планируется размещение парковочных мест, санитарный разрыв от которых устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов

застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». При данной архитектурно-планировочной организации земельного участка санитарный разрыв выполняется.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области минимальная доля озелененных территорий земельных участков - 14% территории земельного участка, т.е. 171,2 м². Данный регламент выполняется: площадь озелененной территории рассматриваемого участка – 203 м².

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: автомобильной дороге 66Н-1832 ("Беларусь" - от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)" - Быльники – Корохоткино), улице Молодежной.

На территории предусматривается увязка проектируемых проездов с существующей улично-дорожной сетью.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников кафе и гостиницы (8 машино-мест).

Минимальное количество машино-мест для стоянки в соответствии регламентами территориальной зоны Ж1 - для объектов общественного питания – 27 машино-мест на 100 посадочных мест. Кафе рассчитано на 24 посадочных места, необходимое количество машино-мест – 6 машино-мест.

В соответствии с регламентом территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для прочих гостиниц – 14 на 100 мест. Планируемая гостиница рассчитана на 8 мест, необходимое количество машино-мест – 2 машино-места.

В соответствии с п. 5.2.1 СП не менее одного машино-места должно быть выделено для людей с инвалидностью. Данный норматив соблюдается: в границах участка располагается машино-место для людей с инвалидностью.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Здания гостиницы и магазина оборудуются системами бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен планируемой сетью дождевой канализации с последующим отводом на очистные сооружения дождевых стоков.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Теплоснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы).

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	1223	100
2	Площадь земельного участка	м ²	1233	100
3	Площадь застройки	м ²	169	14
4	Площадь тротуаров и отмостки	м ²	851	72
5	Площадь озеленения	м ²	203	14

2.5 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд совпадает с существующим проездом шириной от 4,5 м. Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданию с продольной стороны здания.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения распространения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение распространения пожара достигается:

- предотвращением образования горючей среды;
- предотвращением образования в горючей среде источников зажигания.

Предотвращение образования горючей среды обеспечивается:

- применением негорючих и трудногорючих веществ и материалов;
- изоляцией горючей среды;
- поддержанием безопасной концентрации среды в соответствии с нормами и правилами безопасности;

-поддержанием температуры и давления среды, при которых распространение пламени исключается;

- установкой пожароопасного оборудования в изолированных помещениях;

Предотвращение образования в горючей среде источников зажигания достигается:

-применением оборудования, при эксплуатации которого не образуется источников зажигания;

-применением электрооборудования, соответствующего требованиям «Правил устройства электроустановок»;

-исключением возможности появления искрового разряда в горючей среде энергией;

-выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов.

Противопожарная защита достигается:

-средствами пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;

-автоматическими установками пожарной сигнализации;

-основными строительными конструкциями и материалами с нормативными показателями пожарной опасности;

-проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Организационно-технические мероприятия включают в себя:

-привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;

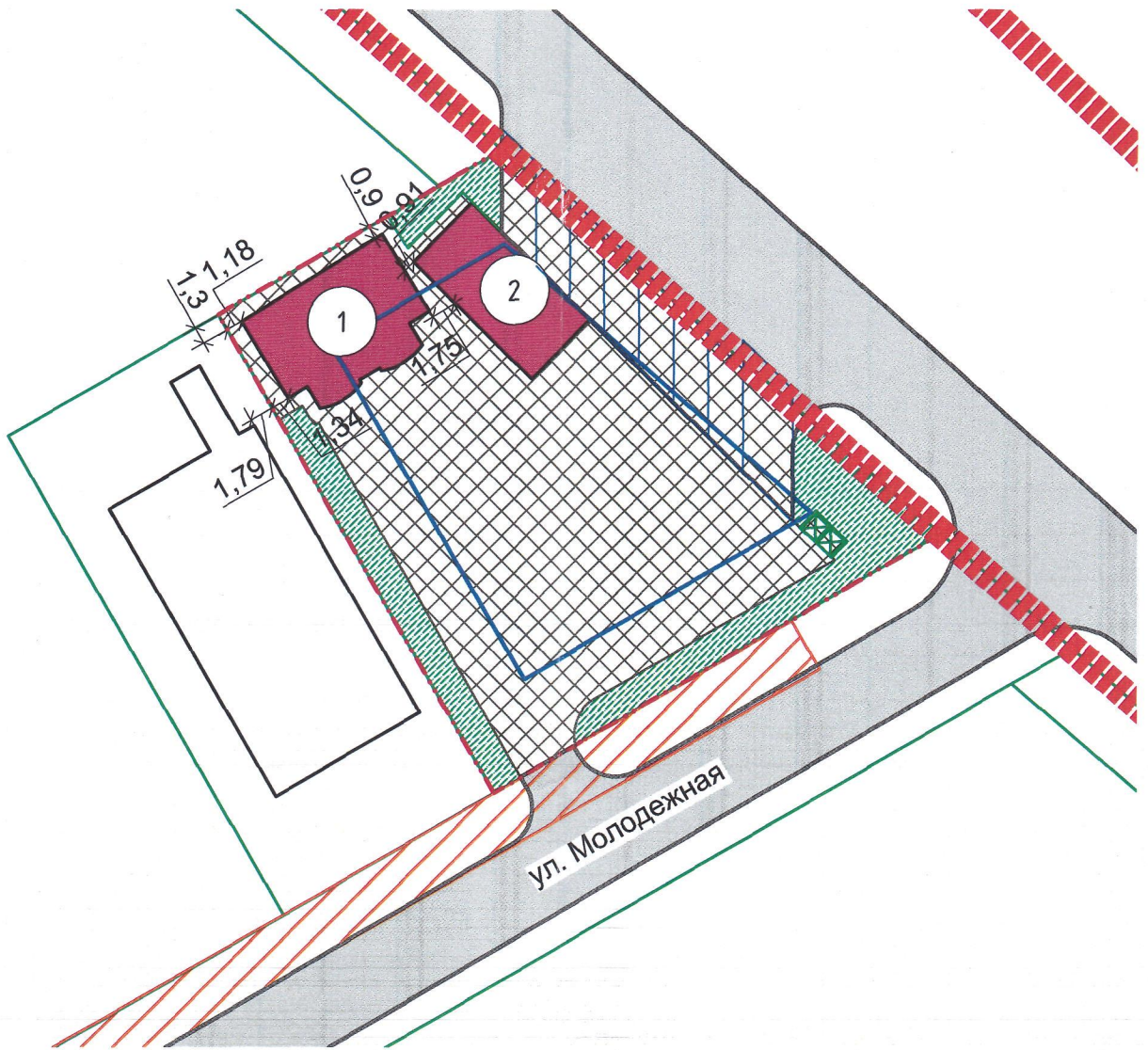
-разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;

-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;













Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 «Гостиничное обслуживание (4.7.)» в связи с размещением гостиницы на 8 мест, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям. В связи с тем, что в границах земельного участка располагается объект капитального строительства – планируемое кафе на 24 посадочных места, и его размещение не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям, технико-экономическим обоснованием предусматривается так же назначение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 «Общественное питание (4.6)» (в соответствии с градостроительными нормами зоны Ж1 правил землепользования и застройки Корохоткинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области относится к основным видам разрешенного использования).

Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного использования "Гостиничное обслуживание" земельному участку с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 в связи с размещением объекта капитального строительства - гостиницы на с



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

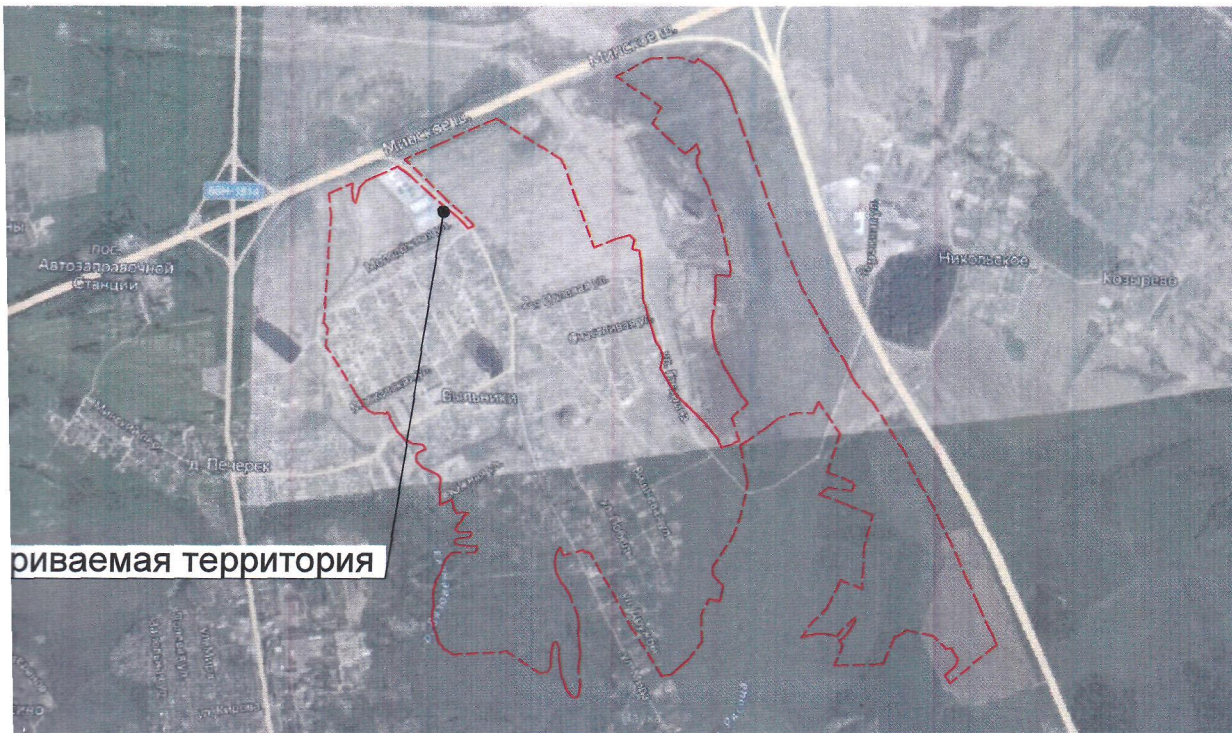
-  граница населенного пункта
 -  объекты капитального строительства на рассматриваемой территории
 -  объекты капитального строительства нежилые
 -  места размещения парковок
 -  граница землеотвода
 -  границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
 -  граница зоны допустимого строительства объекта
 -  мусорные контейнеры
 -  озеленение
 -  покрытие из брусчатки
 -  асфальтовое покрытие
- Зоны с особыми условиями использования территории**
-  охранная зона электросетей

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Ситуационный план




Ведомость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	номеров гостиницы	застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Гостиница	2	1	-	96.05	96.05	137.70	137.70	-	-
2	Кафе	2	1	-	72.83	72.83	116.20	116.20	-	-

Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь благоустраемого земельного участка	1223
	Площадь земельного участка	1223
	Площадь застройки	169
	Площадь тротуаров и отмостки	851
	Площадь озеленения	203

Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
работал	Грекова		<i>[Signature]</i>		Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Гостиничное обслуживание" земельному участку с кадастровым номером 67:18:0030201:3509 в связи с размещением объекта капитального строительства - гостиницы на 8 мест		
ГАП	Затула		<i>[Signature]</i>				
Приложение					Стадия	Лист	Листов
					ТЭО	1	1
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500					 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		